



## Construction sur la limite de propriété

Par **Janbat**, le **08/05/2016 à 09:35**

Dans une copropriété horizontale de 14 pavillons jumelés un copropriétaire a déposé un permis de construire pour créer en façade arrière une extension du balcon existant en terrasse . Cette construction dépasse les dimensions du pavillon jumelé voisin ce qui est en contradiction avec notre PLU . Le permis actuellement en cours d'instruction risque d'être accordé ( copinage ou incompétence du personnel de notre service Urbanisme ? ) J'ai demandé à l'adjoint de ce service la consultation d'un arch. conseil , demande restée à ce jour sans suite ... J'ai l'impression que le permis sera accepté pour nous obliger à engager les démarches pour le faire annuler . Ma demande pour obtenir d'avoir accès au dossier de demande du PC m'a été vertement refusée, il ne s'agit pourtant pas d'une demande d'accès à des documents traitant des sujets sensibles . Ma demande est l'exemple même, à mon humble avis, de l'abus d'autorité de fonctionnaires qui ne veulent surtout pas faciliter le droit d'accès à des documents administratifs .

Je précise que le propriétaire du pavillon mitoyen du demandeur n'est pas résident, son pavillon est occupé par un locataire qui n'a même pas été informé par son propriétaire du projet du voisin mitoyen !

Merci de me conseiller pour obtenir le respect des règles du PLU avant que le PC ne soit accordé, ce que je crains ...

Par **bern29**, le **08/05/2016 à 10:15**

Bonjour,

"Cette construction dépasse les dimensions du pavillon jumelé voisin ce qui est en contradiction avec notre PLU"

pouvez vous développer ? Car je ne comprend pas. Pouvez cité le texte du PLU ?

Par **janus2fr**, le **08/05/2016 à 11:55**

Bonjour,

Plusieurs discussions ouvertes sur ce sujet. Cela ne facilite pas la compréhension. Il eut été préférable de rester sur un seul topic afin que l'on puisse suivre !

<http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/ordre-jour-assemblee-generale->

[copropriete\\_84729\\_1.htm#.Vy8MO0-8qkl](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/hauteur-construction_84729_1.htm#.Vy8MO0-8qkl)

[http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/hauteur-](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/hauteur-construction_84803_1.htm#.Vy8MiU-8qkl)

[construction\\_84803\\_1.htm#.Vy8MiU-8qkl](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/hauteur-construction_84803_1.htm#.Vy8MiU-8qkl)

[http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/creation-extension-pavillons-](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/creation-extension-pavillons-jumeles_85529_1.htm#.Vy8MmU-8qkl)

[jumeles\\_85529\\_1.htm#.Vy8MmU-8qkl](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/creation-extension-pavillons-jumeles_85531_1.htm#.Vy8MpU-8qkl)  
[http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/creation-extension-pavillons-](http://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/creation-extension-pavillons-jumeles_85531_1.htm#.Vy8MpU-8qkl)

Par **Janbat**, le **08/05/2016** à **20:18**

Bonsoir,

Article UC7 du PLU de notre commune - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

7.3 Dans le UCb ,(ce qui est le secteur du projet en question) les constructions peuvent s'implanter :

"- soit dans une bande de 0 à 4 m par rapport aux limites séparatives si leur hauteur (dans cette bande) n'excède pas 4 m

- soit le long des limites séparatives, dans le cas où un bâtiment est édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, et à condition de ne pas excéder les dimensions du bâtiment existant, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative "

S'agissant de pavillons jumelés, le mur mitoyen est donc sur la limite séparative, les prescriptions du 2ème alinéa s'appliquent et non le 1er, et de ce fait, aucune construction d'une éventuelle addition ne doit dépasser des dimensions d'un pavillon par rapport à l'autre dans la bande des 0 à 4 m. Cette zone est considérée inconstructible .

J'ai déjà argumenté par courrier à l'adjoint Urbanisme qui reste muette et ne répond pas à ma demande de RdV . Merci de votre avis à venir

Par **bern29**, le **09/05/2016** à **09:15**

Si il s'agit d'une copropriété, ceci ne s'applique pas.

Par **youris**, le **09/05/2016** à **11:52**

bonjour,

effectivement, s'agissant d'une copropriété horizontale ou le sol est une partie commune, il ne peut pas y avoir de limites séparatives dans une partie commune même si chaque copropriétaire a l'usage privatif d'une portion de partie commune.

c'est d'ailleurs pour se soustraire à certaines règles d'urbanisme qu'a été "inventé" la copropriété horizontale.

par contre l'extension se faisant en surplomb d'une partie commune, il est possible que le service d'urbanisme de la commune demande l'accord des autres copropriétaires, c'est surtout sur ce plan là, utilisation de partie commune, que vous pourrez contester le projet de votre voisin (respect du droit des tiers) mais cela ne concerne pas le droit de l'urbanisme mais le droit de la copropriété.

qu'en pense le syndic (obligatoire en copropriété même horizontale ?).  
salutations

Par **Janbat**, le **09/05/2016** à **15:36**

Bonjour,

Je pense vous avoir mal orienté en parlant de copropriété horizontale car si les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé elles sont pratiquement inexistantes, l'allée qui dessert nos 20 pavillons et qui était la seule partie commune a été classée et est maintenant communale, chaque copropriétaire et bien propriétaire de la parcelle de terrain sur laquelle est édifié son pavillon et a payé son pavillon en fonction de la surface du terrain sur lequel il est construit .

J'aimerais seulement obtenir des informations pour savoir si l'on peut exiger que la municipalité demande l'avis d'un architecte conseil car je trouve sidérant que n'importe qui puisse déposer un permis de construire pour une extension et que cette demande soit instruite par des fonctionnaires sans formation spécifique .

L'extension en question créant un mur de 4 m de haut sur 4,80 m de long sur la limite séparative puisqu'il s'agit de pavillons jumelés .

Je ne peux admettre que le demandeur obtienne le permis pour un ouvrage qui réduit la vue latérale de son voisin ce qui est sûrement une privation de jouissance, de plus, cette construction devrait être interdite par l'application du 2ème alinéa du PLU applicable au secteur de notre opération .

Merci de votre réponse à venir.

Salutations

Par **youris**, le **09/05/2016** à **16:16**

bonjour,

si ce n'est pas une copropriété horizontale, pourquoi continuez à parler de copropriétaires. chacun est propriétaire de sa parcelle et il existe des parties qui sont alors en indivision entre les colotis.

il doit exister un règlement de lotissement et/ou un cahier des charges précisant les droits et obligations des colotis en matière d'urbanisme

les permis de construire sont toujours délivrés sous la signature du maire mais selon les communes la demande peut être instruite par les services d'urbanismes de la commune ou par les services de l'état ou un autre collectivité territoriale.

je doute que la demande d'un permis de construire soit instruite par un fonctionnaire sans formation spécifique, à lire vos messages, vous avez une piètre opinion des fonctionnaires surtout quand leurs décisions ne vous plaisent pas.

si vous contestez le permis de construire, vous faites un recours gracieux auprès du maire et si nécessaire un recours contentieux devant les juridictions administratives.

je vous conseille de prendre l'avis d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

salutations

Par **bern29**, le **09/05/2016** à **19:20**

j'ai du mal à comprendre, car pour l'instant, le permis n'a pas encore été validé (sur quel fondement pouvez dire qu'il risque d'être accordé?)

Le dossier étant en cours d'instruction, il n'est pas anormal que vous n'ayez pas accès au dossier, mais vous l'aurez si il est accordé puisque le droit des tiers ne peut se mettre en place qu'à cette condition.

Par **Janbat**, le **10/05/2016** à **10:49**

Bonjour,

Je vais essayer d'être clair . Au préalable je dois préciser :

J'étais le collaborateur de l'architecte de l'opération, ( 1ère tranche 20 pavillons, 2ème 14 pavillons) et à ce titre j'ai participé au montage des 2 dossiers de demande de PC (plans et pièces écrites) et j'ai assuré le suivi du chantier . Je suis devenu copropriétaire en 1982 dans la 1ère tranche .

Licencié la même année pour causes économiques, je suis rentré comme responsable des services techniques du maître d'ouvrage de ces opérations et de son patrimoine existant et de celui créé durant les 14 dernières années de mon activité professionnelle . Depuis je fais partie du conseil syndical des 34 pavillons (les 2 opérations ont un règlement de copropriété commun ) . Mon parcours est peu banal et explique mon implication dans l'affaire qui me vaut ces échanges avec vous .

En 2004 un copropriétaire de la 2ème tranche fait inscrire à l'ordre du jour son désir d'agrandir le balcon existant et obtient un vote favorable lors de l'AG sans fournir le moindre plan .

En 2014, soit 10 ans après, il commence les travaux toujours sans qu'aucun plan de son projet n'ai jamais été présenté . Constatant la nature des travaux ( je supposais, comme il m'en avait fait part , qu'il s'agissait de construire une terrasse sur poteaux ) réalisés en murs pleins je l'ai alerté sur les conséquences pour son voisin mitoyen (qui est locataire). De son côté celui-ci a alerté le maire de notre commune qui, arrivé sur place, a exigé l'arrêt immédiat des travaux et la demande d'un permis de construire qui serait, au préalable, conditionné par l'accord du propriétaire (celui-ci étant le maître d'ouvrage de l'opération, sur les 14 pavillons 4 ont été mis en location à l'époque et le sont encore, faute de clients, j'étais encore en activité dans cette société )

Toujours en 2014, le copropriétaire demande l'organisation à ses frais d'une AG extraordinaire , à la convocation à cette AG est joint ce que j'ai de la peine à appeler plan . Le quorum suffisant n'étant pas atteint la séance est levée .

Le demandeur prend alors contact avec le directeur des services techniques qui a pris ma succession et obtient de ce dernier des conseils pour proposer une construction qui puisse obtenir un PC . Si les nouveaux "plans" répondent en effet aux règles de construction du 1er alinéa du PLU c'est en fait le 2ème alinéa qui s'applique et le projet déposé en mairie ne devrait pas obtenir le PC .

Mes craintes de voir le PC accordé est justifié par les faits suivants : le 02-05-2016 j'adresse à 22h43 un e.mail à l'adjointe à l'urbanisme pour solliciter un RdV afin de lui expliquer ma position par rapport au PLU, par sécurité je dépose le lendemain sous enveloppe une copie de ce e.mail à l'accueil de la mairie et demande à avoir des renseignements sur le contenu de la demande de PC . Je suis reçu par deux secrétaires du service urbanisme qui

manifestement avaient pris connaissance de mon e.mail (est-ce normal) et j'ai bien compris qu'elles ne connaissaient pas le contenu du 2ème alinéa du PLU qui seul à mon avis, est applicable.

Depuis ces démarches j'ai contacté par téléphone mon remplaçant et il a convenu qu'il avait fait une erreur de ne pas continuer la lecture de tous les alinéas du PLU . De là à faire officiellement une action auprès du demandeur et du locataire ...

J'attends toujours une proposition de RdV de l'adjoint à l'urbanisme craignant que l'avis des 2 secrétaires ne prévale .

Je vous remercie de vos renseignements et du temps que vous y consacrez bénévolement comme mon action pour mon engagement à défendre l'œuvre de mon ancien patron massacré par le projet en cours d'instruction et à défendre également les intérêts d'un locataire que je ne connais même pas .

Toute ma vie j'ai eu des rapports avec des fonctionnaires, il en est de ceux-ci comme du reste des gens actifs, je n'ai jamais fait de distinguo, je ne mérite pas votre jugement sur l'opinion que j'aurais à leur égard si leurs décisions ne me sont pas favorables , dans cette affaire, notamment, je ne suis même pas directement concerné .

Merci encore et à vous lire

**Par Janbat, le 10/05/2016 à 14:48**

Rebonjour,

J'ai omis de vous informer du fait que je souhaite ne pas intervenir directement contre le copropriétaire demandeur dans la mesure où il connaît certes ma position mais n'est pas au courant pour le moment de mes démarches tant auprès de la mairie que de mon successeur dans la société qui m'employait . La raison ?

Lors de l'AG extraordinaire j'avais fait part de mon opposition au projet en précisant que si un vote avait eu lieu je me serais abstenu en ajoutant que si j'étais le voisin du demandeur en qualité de propriétaire j'aurais voté contre . J'ai eu droit à une bordée d'injures . Ces injures se sont renouvelées lors de l'AG ordinaire de 2015 .

Lorsque que le locataire a obtenu l'arrêt des travaux par l'intervention de notre maire, il a subit le lendemain des actes de vengeance qui l'ont amené à porter plainte ( détérioration du barillet de la serrure du portail de son garage le privant de l'utilisation de son véhicule jusqu'à l'intervention, à ses frais, d'un serrurier, la volière dans laquelle se trouvaient des oiseaux exotiques avait été ouverte ). Le dépôt de plainte n'a pas fait l'objet d'une quelconque enquête, la police étant bien trop sollicitée pour des faits plus graves .

Vous comprendrez mon soucis d'éviter d'apparaître officiellement dans mon action et mon étonnement que l'e.mail adressée à l'adjoint pour lequel je demandais sa discrétion ait été, comme je l'ai ressenti, entre les mains de son secrétariat avant d'en avoir lui-même pris connaissance et décidé de le communiquer ou pas .

Cette affaire vous l'aurez compris me préoccupe beaucoup car j'ai bien senti que mon remplaçant souhaitait se défaire de ses responsabilités en comptant sur les actions des élus ou celles des copropriétaires , d'ailleurs ces derniers ne se préoccupent pas du tout de cette affaire dans la mesure où ils ne se sentent pas personnellement concernés .Il en serait autrement si leur voisin mitoyen envisageait une extension de leur pavillon !

Merci encore et à vous lire .

Par **bern29**, le **10/05/2016** à **20:21**

Consultez un avocat spécialisé en droit immo dans ce cas.

Par **Janbat**, le **11/05/2016** à **08:39**

Bonjour,

J'ai reçu hier un appel téléphonique de l'adjoint qui s'est excusé de ne pas m'avoir contacté avant car il était en voyage à l'étranger. Il m'a proposé un rdv en mairie, avec la présence de notre Maire . J'ai eu l'accord pour que, sur ma demande, le directeur des services techniques ( le technicien qui m'a remplacé) puisse également participer . J'ai reçu son accord pour m'accompagner .La participation des élus, du représentant du maître d'ouvrage et syndic et la mienne en qualité de membre du conseil syndical et d'ancien collaborateur de l'architecte de l'opération devrait permettre de prendre les décisions sur la suite à donner à la demande de PC .

Si le permis est refusé, connaissant le demandeur et sachant qu'il finira par connaître mon implication, je m'attends à subir ses réactions, mais lesquelles ?

Je vous remercie de vos conseils et du temps que vous m'avez consacré .